Eerste Kamer der Staten-Generaal I

Vergaderjaar 2026-2027

36 881 Wijziging van het voorstel van wet tot wijziging van de Algemene wet bestuursrecht, de Huisvestingswet 2014, de Omgevingswet, de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 en de Woningwet in verband met de versterking van de regie op de volkshuisvesting en met het oog op enkele andere met de volkshuisvesting samenhangende maatregelen (Wet versterking regie volkshuisvesting)

E **VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG**
Vastgesteld 12 november 2026

De vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening[1] heeft schriftelijk overleg gevoerd met de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over **de financiële positie van woningcorporaties.** Bijgaand brengt de commissie hiervan verslag uit. Dit verslag bestaat uit:

- De uitgaande brief van 29 september 2026.
- De antwoordbrief van 12 november 2026.

De griffier van de vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Dragstra

[1] Samenstelling:
Van Aelst-Den Uijl (SP), Baumgarten (JA21), Beukering (Fractie-Beukering), Croll (D66), Crone (PRO), Van Gasteren (Fractie-Van Gasteren), Van der Goot (OPNL), Hartog (Volt), Holterhues (ChristenUnie), Janssen-van Helvoort (PRO), Jaspers (BBB), Kanis (D66), Kemperman (FVD), Van Kesteren (PVV), Klip-Martin (VVD), Kluit (PRO), Van Langen-Visbeek (BBB), Lievense (BBB) (voorzitter), Van der Linden (VVD), Martens (PRO), Van Meenen (D66), Meijer (VVD), Nicolaï (PvdD), Rietkerk (CDA) (ondervoorzitter), Van Rooijen (50PLUS), Van de Sanden (Fractie-Van de Sanden), Steenkamp (CDA), Thijssen (PRO), Visseren-Hamakers (Fractie-Visseren-Hamakers), De Vries (SGP), Walenkamp (Fractie-Walenkamp), Van Wijk (BBB)

BRIEF VAN DE VOORZITTER VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR INFRASTRUCTUUR EN WATERSTAAT / VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Den Haag, 29 september 2026

De vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft kennisgenomen van uw brief van 17 augustus 2026 over de potentiële impact van de maatregelen die in het regeerakkoord zijn afgesproken op de financiële haalbaarheid van de Nationale prestatieafspraken (NPA).[2] Voor de leden van de fracties van de **BBB** en de **PVV** is de brief aanleiding u enkele vragen voor te leggen. Deze leden brengen in herinnering dat in de Eerste Kamer op 23 juni 2026 een motie-Van Langen-Visbeek c.s. is aangenomen om de financiële positie van de woningcorporaties te versterken.[3] In uw brief is geen informatie opgenomen over deze motie. Dit leidt tot de volgende vragen:

1. Hoe gaat de regering deze Kamer op de hoogte houden van de uitvoering van deze motie?
2. Is de regering voornemens om de motie daadwerkelijk uit te gaan voeren en de uitvoering niet te beperken tot het gevraagde onderzoek?
3. Waarom kiest de regering voor een vennootschapsbelasting-faciliteit vanaf 2028, terwijl de aangenomen motie vraagt om te onderzoeken of middelen via een herbestedingsreserve sneller beschikbaar kunnen komen voor woningbouw? Is de regering bereid deze mogelijkheid alsnog uit te werken?
4. Kan de regering aangeven wanneer deze Kamer een voorstel voor de uitwerking van de motie kan verwachten?

De vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening ziet met belangstelling uit naar uw reactie en ontvangt deze graag binnen **vier weken** na dagtekening van deze brief.

R. Lievense
Voorzitter van de vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

[2] Kamerstukken I 2025/26, 36 881, D.
[3] Kamerstukken I 2025/26, 36 800 XXII, E.

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 november 2026

De vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft mij op 29 september jongstleden per brief een aantal vragen gesteld over de uitvoering van de motie-Van Langen-Visbeek c.s.[4] over het onderzoeken van de mogelijkheden voor een herbestedingsreserve (hierna: bestedingsreserve) voor woningcorporaties. In deze Kamerbrief beantwoord ik, mede namens de staatssecretaris van Financiën, de door de commissie gestelde vragen en geef ik een toelichting op het uitgevoerde onderzoek waar de motie mij voor de zomer om heeft verzocht. Ook heb ik aan het lid Van Aelst-den Uijl toegezegd te verkennen wat er nodig is om de earningsstrippingsmaatregel (ATAD) af te schaffen voor woningcorporaties.[5]

Vervolgens ga ik in het tweede deel van deze brief in op de toezegging die ik deed tijdens het debat over de Begrotingsstaten Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening 2026[6] aan het lid Van Langen-Visbeek om uw Kamer te informeren over de voortgang van de verbetermaatregelen die genomen worden ten aanzien van het overschrijden van de tolerantiegrens van de huurtoeslag.[7] Met deze brief doe ik die toezegging gestand.

Motie-Van Langen-Visbeek c.s. bestedingsreserve
In het regeerakkoord is vanaf 2028 een faciliteit voor woningcorporaties in de vennootschapsbelasting (Vpb) opgenomen van € 250 miljoen oplopend naar structureel € 325 miljoen in 2032. Vervolgens is bekeken op welke wijze een doelgerichte, juridische houdbare en uitvoerbare faciliteit het beste kan worden vormgegeven. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden onderzocht, waaronder een bestedingsreserve en een tegemoetkoming in de generieke renteaftrekbeperking. In bijlage 1 worden de verschillende aspecten van de onderzochte bestedingsreserve op hoofdlijnen beschreven ten opzichte van een uitzondering in de earningsstrippingmaatregel. Aan de hand van de bovengenoemde randvoorwaarden heeft het kabinet geconcludeerd dat de faciliteit in de Vpb het beste kan worden ingevuld door middel van een uitzondering voor woningcorporaties in de generieke renteaftrekbeperking (de earningsstrippingmaatregel). Dit wordt gedaan door het deel van het saldo aan renten en het deel van de gecorrigeerde winst dat toerekenbaar is aan de uitvoering van diensten van algemeen economisch belang (DAEB) door woningcorporaties bij de toepassing van de earningsstrippingmaatregel buiten aanmerking te laten. Om dit te realiseren is in de augustusbesluitvorming aanvullend circa € 100 miljoen structureel beschikbaar gesteld. Hiermee is per 2028 € 425 miljoen beschikbaar voor de voorgestelde uitzondering voor woningcorporaties in de earningsstrippingmaatregel. Dit is vervolgens opgenomen in een nota van wijziging op het wetsvoorstel Belastingplan 2027. Door de voorgestelde maatregel op te nemen in het wetsvoorstel Belastingplan 2027, kunnen woningcorporaties hier al rekening houden in hun meerjarenbegroting waardoor de maatregel vanaf 1 januari 2027 al bijdraagt aan het vergroten van hun investeringscapaciteit. De verwachte inwerkingtredingsdatum is 1 januari 2028. Op basis van een eerste inschatting levert de gedeeltelijke uitzondering in de earningsstrippingmaatregel circa € 14 miljard aan extra investeringsruimte voor woningcorporaties voor de jaren 2028 tot en met 2034.

Het kabinet heeft gekozen voor een uitwerking van de faciliteit voor woningcorporaties in de Vpb in de vorm van een gedeeltelijke uitzondering in de earningsstrippingmaatregel. Aan deze keuze is een onderzoek voorafgegaan waarbij verschillende mogelijkheden zijn onderzocht, waaronder een bestedingsreserve. Hiermee wordt de motie-Van Langen-Visbeek c.s. verondersteld te zijn

[4] Kamerstukken I 2025/26, 36 800 XXII, E.
[5] Handelingen I 2025/26, nr. T04215.
[6] Handelingen I 2025/26, nr. 34.
[7] Handelingen I 2025/26, nr. T04214.

afgedaan.[8] Ook veronderstel ik hiermee de vragen van de vaste commissie I&W/VRO van 29 september 2026 voldoende te hebben beantwoord. Het kabinet voorziet met het afdoen van de motie geen verdere updates richting uw Kamer over deze motie (vraag 1 en 4). Daarnaast toont de brief dat het uitvoeren van de motie zich beperkt tot een onderzoek en niet de daadwerkelijke implementatie van een bestedingsreserve, omdat hiervoor geen dekking is voorzien en het kabinet heeft gekozen voor een uitzondering in de earningsstrippingmaatregel voor woningcorporaties (vraag 2 en 3).

Eveneens doe ik met deze brief in samenhang met de nota van wijziging op het wetsvoorstel Belastingplan 2027de toezegging aan het lid Van Aelst-den Uijl af om te verkennen wat er nodig is om de earningsstrippingsmaatregel af te schaffen voor woningcorporaties.[9] Door de uitzondering voor woningcorporaties in de earningsstrippingmaatregel toe te passen heeft kabinet een grote stap gezet voor een grotere financiële slagkracht van de corporatiesector om uitvoering te kunnen geven aan de Nationale Prestatie Afspraken (NPA). Daarnaast heeft het kabinet een adviescommissie aangekondigd die zich buigt over de verdere financiële toekomst van de woningcorporatiesector.

Voortgang verbetermaatregelen overschrijding tolerantiegrens huurtoeslag
In 2025 is sprake van een bedrag aan fouten en onzekerheden van € 214,6 miljoen bij de huurtoeslag en daarmee wordt de tolerantiegrens overschreden. Een belangrijk deel van deze overschrijding wordt veroorzaakt door het ontbreken van contra-informatie bij het beoordelen van huurtoeslagaanvragen. Dit speelt met name bij particuliere verhuurders.

Dienst Toeslagen en VRO zijn in gesprek over welke mogelijke verbeteringen geïnitieerd kunnen worden om de tekortkomingen (deels) te verminderen en te voorkomen. Dit heeft ertoe geleid dat er een aantal verbeteringen is ingezet op het gebied van de gegevenspositie van Dienst Toeslagen alsmede het initiëren en verbeteren van gegevensuitwisseling met verhuurders.

Ten aanzien van het ontbreken van de contra-informatie van particuliere verhuurders heeft Dienst Toeslagen reeds een aantal verbeteringen in gang gezet: (1) om inzicht te krijgen in de onrechtmatigheid wordt vanaf 2024 specifiek op de populatie waarvan contra-informatie ontbreekt steekproefgewijs gecontroleerd, (2) middels indicatiegericht behandelen (IGB Huur) worden vanaf 2025 nieuwe controles op nieuwe aanvragen uitgevoerd en (3) het adressenbestand in de objectadministratie en ToeslagenVerstrekkingenSysteem (TVS) is geschoond waardoor meer zekerheid komt over de rechthebbendheid van de huurobjecten.

Daarnaast werkt Dienst Toeslagen aan een aantal nieuwe verbetermaatregelen, die ook met de Audit Dienst Rijk zijn besproken. Deze verbetermaatregelen zien op (1) het verkrijgen van contra-informatie, (2) controle op de huurlasten en (3) kwaliteit handmatige controles. Van deze verbeteringen worden de resultaten gedurende 2026 en 2027 gemonitord en zo nodig aangepast om fouten en onzekerheden zoveel mogelijk te voorkomen.

Tenslotte is Dienst Toeslagen bezig met een overall plan van aanpak om te zorgen dat het aantal fouten en onzekerheden wordt verminderd, zodat in de toekomst het percentage fouten en onzekerheden weer onder de tolerantiegrens komt. De resultaten van deze verbeteringen zijn niet allemaal per direct zichtbaar, waardoor ook voor 2026 de kans bestaat dat de tolerantiegrens wordt overschreden. Dienst Toeslagen doet er wel alles aan om dat te voorkomen. De voortgang van de verbeteringen is een vast agendapunt in de overleggen tussen VRO en Dienst Toeslagen.

Een langetermijnoplossing voor het gebrek aan contra-informatie bij particuliere verhuurders is het opzetten van het huurregister waarin de benodigde informatie opgevraagd en gedeeld kan worden. Ik werk op dit moment aan een voorstel voor een huurregister en zal de Kamer binnenkort informeren. Dit is echter een langlopend traject, dat pas op termijn soelaas kan bieden.

[8] Kamerstukken I 2025/26, 36 800 XXII, E.
[9] Handelingen I 2025/26, nr. T04215.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Elanor Boekholt-O'Sullivan

Bijlage I – Verschillende aspecten bestedingsreserve op hoofdlijnen

Een bestedingsreserve in de Vpb geeft woningcorporaties de mogelijkheid om (een deel) van hun fiscale winst te reserveren voor toekomstige investeringen. Met een bestedingsreserve kan belastingheffing over een deel van de fiscale winst worden uitgesteld zolang wordt geïnvesteerd. Voor de vorming van een bestedingsreserve is het van belang dat er een bestedingsvoornemen bestaat en blijft bestaan gedurende een nader te bepalen reserveringsperiode. Wanneer de faciliteit voor woningcorporaties in de Vpb zou worden ingevuld met een bestedingsreserve voor woningcorporaties in de Vpb, heeft het kabinet eerder becijferd dat dit naar verwachting € 9 miljard extra investeringsruimte voor woningcorporaties zal opleveren.[10] Deze inschatting ging uit van een faciliteit die vanaf 2028 zou oplopen naar structureel € 325 miljoen per jaar. Hieronder wordt nader ingegaan op de budgettaire gevolgen, de juridische houdbaarheid en de uitvoeringsaspecten van een bestedingsreserve ten opzichte van een uitzondering in de earningsstrippingmaatregel.

Allereerst heeft de invoering van een (ongelimiteerde) bestedingsreserve budgettaire gevolgen. In de motie-Van Langen-Visbeek c.s. wordt gevraagd te kijken naar hoe de vennootschapsbelastingplicht voor woningcorporaties kan worden omgezet in een bestedingsreserve. Hiermee wordt een ongelimiteerde bestedingsreserve beoogd die de Vpb-uitgaven voor woningcorporaties tot nihil reduceren. Ingeschat wordt dat een ongelimiteerde bestedingsreserve, conform de motie-Van Langen-Visbeek c.s., structureel circa € 1,1 miljard kost. Het gaat hierbij om een aanvullende derving boven op de derving van de voorgestelde uitzondering in de earningsstrippingmaatregel van € 426 miljoen. Het is mogelijk om de budgettaire derving van een bestedingsreserve te beperken door niet de gehele winst in een bestedingsreserve onder te brengen of de bestedingsreserve te beperken tot een beperkt aantal type investeringen. Dit maakt de maatregel vanuit wetstechnisch perspectief en voor de praktijk complexer.

Ten tweede zal rekening moeten worden gehouden met de juridische houdbaarheid, waaronder de staatssteunregels en het (overige) EU-recht. Hierbij verdient de samenloop met andere bepalingen in de vennootschapsbelasting, waaronder de investeringsaftrekken zoals de energie-investeringsaftrek en de milieu-investeringsaftrek, aandacht. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de Europese staatssteunaspecten. Het verlenen van staatssteun is in beginsel verboden en alleen onder bepaalde voorwaarden toegestaan, bijvoorbeeld om ervoor te zorgen dat een DAEB kan worden uitgevoerd of als er een vrijstellingsmogelijkheid van toepassing is. In december 2025 heeft de Europese Commissie een herziening van het DAEB-vrijstellingsbesluit gepubliceerd.[11] Met de voorgestelde uitzondering in de earningsstrippingmaatregel wordt voorgesteld om woningcorporaties gericht uit te zonderen van de generieke renteaftrekbeperking door het saldo aan renten en de gecorrigeerde winst buiten aanmerking te laten voor zover deze toerekenbaar zijn aan de DAEB door toegelaten instellingen als bedoeld in de Woningwet. Het is mogelijk om de bestedingsreserve te beperken tot de winst uit DAEB-activiteiten, maar daarmee worden de Vpb-uitgaven voor woningcorporaties niet gereduceerd tot nihil. Een ongelimiteerde bestedingsreserve, conform de motie Van Langen-Visbeek c.s., heeft een bredere reikwijdte en kan ook voordeel opleveren voor niet-DAEB-activiteiten. Een staatssteunrechtelijke beoordeling zal nader moeten worden uitgewerkt.

Voorts zijn de administratieve lasten voor woningcorporaties en de uitvoeringaspecten voor de Belastingdienst van belang. Doorgaans geldt dat een afbakening tot een bepaald specifiek type investering en het inbouwen van toelatingseisen leidt tot meer complexiteit in de praktijk. Daarnaast moeten specifieke regels worden opgenomen over de vorming, aanwending en vrijval van de reserve. De Belastingdienst moet vervolgens toetsen of aan deze vereisten is voldaan. Omdat is gekozen om de in het regeerakkoord afgesproken faciliteit in de Vpb voor

[10] Kamerstukken II, 2025/26, 29453, nr. 583.
[11] Besluit (EU) 2025/2630 van de Commissie van 16 december 2025 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen en tot intrekking van Besluit 2012/21/EU.

woningcorporaties in te vullen door een gedeeltelijke uitzondering in de earningsstrippingmaatregel, is de bestedingsreserve niet verder uitgewerkt en is er daarom geen uitvoeringstoets gedaan.